

Årsredovisning 2008/2009



Styrelsen för Saltsjöqvarns Samfällighetsförening får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under det förlängda räkenskapsåret den 25 november 2008–den 31 december 2009.

Vid ordinarie stämma den 11 juni 2009 redovisades verksamhetsberättelse för tiden från och med föreningens bildande den 25 november 2008 till ordinarie föreningsstämma i juni 2009. Sagda berättelse utgör en integrerad del av denna årsredovisning, se sidan 11.

Innehåll

- 3 Förvaltningsberättelse
- 10 Verksamhetsberättelse juni 2009
- 13 Resulträkning för perioden den 25 november 2008–den 31 december 2009 och balansräkning per den 31 december 2009
- 14 Tilläggsupplysningar
- 15 Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Samfällighetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta beslutade gemensamhetsanläggningar.

Stadgar

SQSF:s stadgar ändrades enligt beslut vid extra föreningsstämma den 18 november 2009. Den beslutade ändringen innebär att §2 och §19 ändrats så att de vid lantmäteriförrättning den 20 april 2009 nyttillkommande gemensamhetsanläggningarna GA:98, GA:99, GA:100 och GA:101 skall ingå i föreningens förvaltningsansvar.

I tidigare lydelse i §19 fanns möjlighet att reglera hur föreningens gemensamma kostnader skall fördelas mellan de olika gemensamhetsanläggningarna. Enligt ny lydelse skall beslut härom inte regleras i stadgarna utan tas på varje årsstämma.

Medlemmar

Ägar- och medlemsförändringar redovisas under avsnittet Händelser av betydelse efter årets slut, se sidan 8.

Styrelse

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2009 haft följande sammansättning:

LEDAMÖTER

Ingegerd Hedmark, ordförande

Kjell-Åke Averstad, sekreterare

Gunnar Huss, kassör

Göran Wijkmark

Bo Rehn

Jan Larsson

Peter Mattsson

SUPPLEANTER

Bo Blåeldh

Lars-Åke Fredberg

Svante Nyman

Margaretha Granborg

Mir Kanshari

Den här ...

... spalten löper flera sidor framåt i häftet. Här berättar vi om de sex gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar från och med 2010, nämligen:

- Garage Utsikten GA:91
- Garage Inloppet GA:92
- Ledningsnät för vatten och avlopp GA:98
- Sopsug GA:99
- Mark, vägar och tunnel GA:100
- Miljöstation GA:101

Våra anläggningar

Garage Utsikten

GA:91

Garaget ligger under markytan av bostadsrättsföreningen Utsikten 2. Garaget består av 12 plan med in och utfart på plan 8. Infart och utfart sker med kodlåsnyckel alternativt kod. På plan 11 och 12 finns besöksparkering för boendebesökare och P-automat. Elite Hotel Marina Tower har också sina reserverade platser på detta plan.

Utgång och ingång för besökare sker på plan 3, 12 och 13. Bostadsrättsföreningarna äger garaget som hyrs ut till Q-park. Företaget sköter uthyrning, portar, P-automat, skyltning, byte av lampor, städning och P-böter. Q-park ansvarar också för fördelningen av parkeringsplatserna i garaget. Bolaget har även hand om kodlåsen och byte av kodnummer till garaget.

I garaget finns utrymme för soptank, elskåp och förråd till samfällighetsföreningen.

De två hissarna i garaget sköts av ett servicebolag. Samma bolag sköter också inspektionen av hissarna. Fastighetsförvaltaren sköter driftsutrustning av fläktar, armaturer med mera. Det är också fastighetsförvaltaren som tar emot eventuella felanmälningar.

- I GA:91 deltar bostadsrättsföreningarna Mannagrynskvarnen, Mjölaren, Stora Kvarnen, Utsikten 1, Utsikten 2 och Västra Hamnplan samt Elite Hotel Marina Tower och Hospitalet.

Föreningens styrelse har efter extra föreningsstämma den 18 november 2009 haft följande sammansättning:

LEDAMÖTER

Gunnar Huss, ordförande och kassör
 Peter Mattsson, vice ordförande
 Kjell-Åke Averstad
 Göran Wijkmark
 Bo Rehn
 Jan Larsson (avgått på egen begäran den 10 mars 2010)
 Olle Norrby

SUPPLEANTER

Margaretha Granborg, sekreterare
 Bo Blåeldh
 Lars-Åke Fredberg
 Svante Nyman

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fjorton protokollförda sammanträden, varav tre konstituerande. Föreningens firma tecknas av styrelsen och av ordföranden eller vice ordföranden i förening med ordinarie ledamot.

Revisorer

Thomas Jerndal, godkänd revisor, anställd hos BDO Stockholm AB
 Anders Ohrbeck, revisorssuppleant

Styrelsearbetets organisation

I syfte att effektivisera sitt arbete tog styrelsen den 18 november 2009 beslut om en ansvars- och arbetsfördelning inom styrelsen, där en huvudansvarig person ansvarar för övertagande, förvaltning och drift för respektive gemensamhetsanläggning. Det innebär ansvar för budget, attesträtt för kostnader som härrör till ansvarsområdet samt ansvar för teknisk förvaltning och säkerhet. Till sin hjälp skall den ansvarige ha utsedda medhjälpare/ställföreträdare ur styrelsen.

Arbetsgrupper kan inom respektive ansvarsområde bildas efter behov, med deltagande från såväl styrelserepresentanter som engagerade/fackkunniga boende inom delägarfastigheterna.

För samordning av budgetarbetet och uppföljning av resultatutveckling ansvarar kassören. Sekreteraren ansvarar för protokoll och arkivering och är redaktionellt ansvarig för information och dess distribution. Ordförandens roll är sammankallande, leda styrelsearbetet, samordning mellan gemensamhetsanläggningarna samt externt språkrör.

Våra anläggningar

Garage Inloppet

GA:92

Garaget ligger under markytan av Brf Inloppet. Trapphus och hiss ligger i Brf Östra Saltsjön.

Garaget har en in- och utfart från tunneln med hjälp av en elektronisk kodnyckel. Garaget har fyra plan.

Ut- och ingång till garaget sker på varje garageplan med kodlås till trapphallen, som hör till garaget.

Q-park hyr garaget av de bostadsrättsföreningar som äger garaget. Bolaget sköter uthyrning, portar, skyltning, byte av lampor, städning och P-böter. Q-park ansvarar också för fördelningen av parkeringsplatserna i garaget. Företaget har även hand om kodlåsen och byte av kodnummer till garaget.

- I GA:92 deltar bostadsrättsföreningarna Inloppet, Västra Saltsjön och Östra Saltsjön.



Information om verksamheten

Under det andra halvåret har verksamheten fokuserats på fortsatt förvaltning av de två garagen, förberedelser för övertagandet av de tillkommande fyra gemensamhetsanläggningarna samt kunskapsinhämtning och aktivitetsplanering i den för föreningen så avgörande frågan om enskilt contra kommunalt huvudmannskap.

Garagen

Det av SQSF förvaltade garaget Utsikten (GA:91) ägs av bostadsrättsföreningarna Mannagrynskvärnen, Mjölaren, Stora Kvarnen, Utsikten 1, Utsikten 2, Västra Hamnplan samt de kommersiella delägarna Elite Hotel Marina Tower och Hospitalet. Dessa ägare har inget avtal med Q-park eller NCC avseende garagets drift. NCC, som inte äger garaget, har detta till trots genom ett avtal i eget namn hyrt ut driften av garaget till Q-park fram till den 31 december 2014.

Det av SQSF förvaltade garaget Inloppet (GA:92) ägs av bostadsrättsföreningarna Inloppet, Västra Saltsjön och Östra Saltsjön. Dessa ägare har under ett tidigt skede genom avtal hyrt ut driften av garaget till Q-park fram till den 31 maj 2014. De avtalsmässiga förhållandena är således helt olika för de två garagen. I vad mån och på vilka grunder ägarna till garaget är bundna av det mellan NCC och Q-park tecknade avtalet är under utredning genom delägares försorg.

Garagehyra för egna boendes räkning är normalt sett inte momspliktig. Detta till trots debiterar Q-park moms på de boendes hyresavier. Detta beror på att NCC i samband med garagens byggnation kunde göra ett så kallat byggmomsavlyft med 25 procent av investeringssumman. Allt under den skattemässiga förutsättningen att momspliktig uthyrningsverksamhet i garagen skulle ske under en tioårsperiod. Av denna anledning träffade NCC avtalen med dåvarande Carpark, nuvarande Q-park, såsom momspliktig hyresgäst. Månadshyran per garageplats fastställdes så att den utfakturerade och till statskassan inlevererade momsen skulle motsvara det gjorda byggmomsavlyftet. Staten ger på detta sätt en skattecredit under tio år.

Några men inte alla bostadsrättsföreningar har erhållit del av den av NCC avlyfta byggmomsen. Antingen som kontant utbetalt belopp eller som nedsättning av entreprenadsumman.

I flera mellan NCC och bostadsrättsföreningarna upprättade entreprenadkontrakt har förutsatts att garagen skall förvaltas av en momspliktig samfällighetsförening. SQSF är dock inte och kan inte vara registrerad för moms.

Genom hyresdebiteringen för garageplatserna uppstår stora överskott. Efter avdrag för Q-parks driftskostnader, arvode och moms utbetalas dessa kvartalsvis till garagens delägare. Enligt flera bostadsrättsföreningars ekonomiska planer skulle dessa överskott uppgå till hundratusentals kronor högre belopp per bostadsrättsförening och år än vad som faktiskt utbetalas.

Våra anläggningar

Ledningsnät för vatten och avlopp

GA:98

Gemensamhetsanläggningen består av följande delar:

1. Ledningsnät för kallvatten. Nätet går från en förbindelsepunkt vid Finnbodavägen fram till och med vattenmätare.
2. Ledningsnät för sprinklervatten. Det är vatten som försörjer hotellets sprinkleranläggning. Nätet följer i huvudsak ledningsnätet för kallvatten.
3. Ledningsnät för spillvattenavlopp, det vill säga avloppsvatten. För spillvattnet finns en pumpstation, ledningsnät till pumpstationen, bräddavloppsledning från pumpstationen, ledningsnät för spillvatten från självfallsnivå till en förbindelsepunkt vid Finnbodavägen.
4. Ledningsnät för dagvattenavlopp. För dagvattenavloppet finns ett ledningsnät med utlopp mot Saltsjön och ett ledningsnät med utlopp mot en förbindelsepunkt vid Finnbodavägen.
5. Serviceproviderrum och tomrör för ledningsnät för fiberoptik. Från rummet går tomrör för ledningsnät till samtliga deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen. Det finns ett service-providerrum i varje fastighet.

I den här gemensamhetsanläggningen ingår också alla anordningar som behövs för att ledningsnätet ska fungera, till exempel ledningar, fästianordningar, ventiler, inspektionsbrunnar, mätare och spillvattenbrunnar med tillbehör.

- I GA:98 deltar bostadsrättsföreningarna Inloppet, Mannagrynskvärnen, Mjölaren, Stora Kvarnen, Utsikten 1, Utsikten 2, Västra Hamnplan, Västra Saltsjön och Östra Saltsjön samt Elite Hotel Marina Tower och Hospitalet.

I de ekonomiska planerna för respektive förening har felaktigt förutsatts att garagen skulle vara fullt uthyrda från och med år 1, trots att de olika fastigheterna planerligt har färdigställts och blivit inflyttningsklara successivt under en femårsperiod, med sista inflyttning i mars 2010. Berörda föreningar gör anspråk på kompensation härför från NCC, som har ansvarat för kalkylerna och upprättat de ekonomiska planerna, vilka fastställdes innan de boende hade tecknat sig för sina lägenheter.

Förhandlingar har förts och förs i syfte att nå en samlad och enhetlig avtalsmodell för alla delägare avseende de förvaltade garagen. Överläggningarna i dessa komplicerade frågor sker med biträde av juridisk och skatteteknisk expertis och förs direkt mellan berörda delägare (företrädare av Brf Utsikten 1) och NCC/Q-park. Det är styrelsens förhoppning att parterna skall nå en för SQSF:s förvaltning effektiv och för alla delägare enhetlig avtalsmodell.

SQSF har utformat och satt upp gatuskyltar för hänvisning av besökande till garaget, och har fått NCC/Q-park att märka upp våningsplanen i såväl garaget som i trapphusen. Besöksparkeringen har på SQSF:s begäran gjorts mer lättillgänglig och parkeringsavgiften har sänkts från 10 till 3 kronor per timme och från 50 till 40 kronor per dygn. Viss uppmärkning för besöksparkeringen och i hissar kvarstår att utföras av NCC/Q-park.

Övertagande av nya gemensamhetsanläggningar

Vid lantmäteriförrättningar den 27 oktober 2008 och den 25 november 2008 togs beslut att inrätta, och den 20 april 2009 att överföra förvaltningen till SQSF av GA:98 ledningsnät, GA:99 sopsug, GA:100 mark, vägar, tunnel samt GA:101 miljöstation. På delägarnas begäran hade NCC då upprättat en plan för överlämnandet jämte besiktningar, i vilka bostadsrättsföreningarna skulle närvara. Under hösten har vid ett flertal möten NCC och SQSF emellan klargjorts såväl hur besiktningar som hur dokumentation och överlämnande av handlingar skall genomföras. Ett flertal besiktningar av respektive anläggning har ägt rum under hösten i närvaro av SQSF-representanter. Två särskilda protokollförda överlämnandemöten hölls den 14 december 2009 och den 15 december 2009. Enligt överlämnandeplanen skulle alla anläggningar övergå i SQSF:s förvaltning från och med den 1 januari 2010, vilket också har skett. Dock har vissa markområden utmed vattnet inte kunnat färdigställas och besiktigas förrän våren 2010 på grund av den stränga vintern med omfattande snötäcke och dessa överlämnas till SQSF på försommaren.

För driften av anläggningarna har NCC under byggtiden tecknat avtal med olika entreprenörer och leverantörer, med olika avtalslängder, uppsägningstider och villkor. Trots försök har inte något samordnat övertagande av dessa avtal från NCC till SQSF kunnat genomföras. SQSF har successivt tecknat avtal i eget namn med de olika entreprenörerna och leverantörerna. SQSF ska också träffa ett antal avtal med

Våra anläggningar

Sopsug

GA:99

Gemensamhetsanläggningen består av en mobil sopsuganläggning. I den ingår sopnedkast (se bilden), lagringstankar, sopsugledningar, rensluckor, sektioneringsventiler, styrsystem och dockningsstation för sopsugbil i biltunneln.

Hushållssopor ska kastas i de sopnedkast som finns uppsatta i området.

- I GA:99 ingår bostadsrättsföreningarna Inloppet, Mannagrynskvarnen, Mjölaren, Stora Kvarnen, Västra Hamnplan, Västra Saltsjön, Utsikten 1, Utsikten 2 och Östra Saltsjön.



olika bostadsrättsföreningar, då till exempel elleveranserna till gemensamhetsanläggningar som tunnel och garage sker via bostadsrättsföreningars elmätare.

Huvudmannaskapsfrågan

Enligt gällande detaljplan och mellan kommunen och NCC upprättat exploateringsavtal förutsätts de boende jämte de två kommersiella fastighetsägarna Elite Hotel Marina Tower och Hospitalet åta sig förvaltningsansvaret för gemensamhetsanläggningar som i normala fall och enligt lagstiftarens intentioner skall handhas av kommunens tekniska förvaltning och finansieras över skattsedeln.

SQSF:s styrelse har i samspel med delägarna funnit starka skäl att ifrågasätta denna ansvarsfördelning mellan kommunen och SQSF. Frågan har varit uppe till behandling vid i stort sett samtliga styrelsemöten under året, och beredningen fick en konkret projektförslag hösten. Samtliga styrelseledamöter, med undantag för den på NCC:s initiativ erbjudna och bekostade konsulten, önskade driva frågan om det enskilda contra det kommunala huvudmannaskapet inom ramen för SQSF. Konsulten ansåg detta vara en fråga för delägarna. Efter hänvändelse till Lantmäteriets huvudkontor i Gävle fick vi dock bekräftelse på att vi inom styrelsen och inom ramen för gällande lagstiftning kan driva ett ifrågasättande av redan tilldelat förvaltningsansvar. Om det medför kostnader borde vi inhämta föreningsstämmas beslut.

Styrelsen beslöt att inhämta kunskaper i ämnet externt, och kontakter upprättades med Lantmäteriet i Gävle, Boverket, Länsstyrelsen, KTH samt exploateringsansvariga i kommuner med likartad struktur, såsom Lidingö, Täby och Danderyd. Dessutom kontaktades stadsdirektören i Stockholms stad. Juridiska konsultationer och studier av olika rättsfall kompletterade kunskapsbasen.

Mot bakgrund härav beslöt styrelsen att kalla till en extra föreningsstämma i syfte att erhålla mandat för sitt agerande i frågan. Vid extra föreningsstämma den 18 november 2009 beslutades att ge styrelsen mandat

- att utforma och distribuera information angående kommunalt contra enskilt huvudmannaskap för gemensamhetsanläggningarna inom föreningens verksamhetsområde,
- att verka för och begära att Nacka kommun genomför en detaljplaneändring för att ändra huvudmannaskapet för allmäntillgängliga delar inom föreningens verksamhetsområde,
- att vidta opinionsbildande åtgärder i syfte att få sagda ändring av huvudmannaskapet till stånd.

Vid stämman avgick konsulten ur styrelsen på egen begäran. Hon hade innehaft ordföranderollen sedan föreningsstarten den 25 november 2008, och hade en gynnsam inverkan på SQSF:s styrelsearbete vid etableringen av föreningen och genomförandet av förrättnings- och övertagandeprocesserna. Hennes meriter såsom erfaren lantmätare

Våra anläggningar

Mark, vägar och tunnel

GA:100

Gemensamhetsanläggningen innehåller alla gemensamma ytor i området. Det är bilvägarna inklusive tunneln, parkeringsplatser på mark, övriga allmänt tillgängliga kommunikationsytor som torg, kaj, gångstråk, trappor, grönområden, planteringar, lekplatser och hissen utanför garaget vid Sjökvärnsbacken 2.

Det finns en ritning som i detalj beskriver omfattningen av GA:100 på www.sqsf.se.

I anläggningen ingår också alla anordningar som behövs för att vägar, lekplatser etcetera ska fungera, till exempel beläggningar, belysning, skyltar, växter, träd, bänkar och lekanordningar.

- I GA:100 deltar alla de tio bostadsrättsföreningarna, det vill säga Inloppet, Man-nagrynskvärnen, Mjölaren, Saltsjöqvarn 1, Stora Kvarnen, Utsikten 1, Utsikten 2, Västra Hamnplan, Västra Saltsjön och Östra Saltsjön. Dessutom är Elite Hotel Marina Tower, Hospitalet och Nacka kommun med.



kom väl till pass. Hennes engagemang på NCC:s bekostnad skulle ha gällt fram till ordinarie stämma 2010.

På grund av hennes i förhållande till övriga styrelsen avvikande uppfattning gällande hur frågan om huvudmannaskapet skulle drivas, ansåg hon sig inte ha styrelsens förtroende. Styrelsen tog därefter beslut om en strategi för huvudmannaskapsfrågans hantering, samt utsåg i enlighet därmed en förhandlingsdelegation under den nye ordförandens ledning.

Uppgiften var att söka få till stånd en kontakt med kommunledningen för att på plats presentera problematiken. Kommunstyrelsens ordförande Erik Langby kontaktades redan den 25 november 2009, och ett sammanträffande överenskom. På grund av mellankommande helger bad han den 7 december att få återkomma i frågan under januari månad 2010.

Händelser av betydelse efter årets slut

Nya delägare och medlemmar har ersatt NCC, nämligen Nacka Sicklaön 37:2 AB (Hospitalet) den 1 januari 2010, Stora Kvarnen KB (hotellet) den 1 februari 2010 samt Brf Stora Kvarnen den 1 april 2010.

Ett Excelbaserat budgetsystem baserat på en egentillverkad kontoplan har utvecklats och etablerats. Budgeten och debiteringslängderna för 2010 är upprättade i detta system och antogs vid extra föreningsstämma den 17 februari 2010.

Enär inget svar hade inkommit på den 20 januari 2010 upprepad hemställan om sammanträffande med kommunledningen i huvudmannaskapsfrågan, beslöt styrelsen att tillställa kommunstyrelsen i Nacka en formell skrivelse, som postades den 15 februari 2010. Frågan blev därmed officiell, vilket ledde till en artikel i Nacka Värmdö Posten den 2 mars 2010. Ett möte med kommunledningen kom till stånd den 22 mars 2010, varvid föreningens ståndpunkter och krav redovisades och överlämnades.

Styrelsen har fastställt föreningens logotyp samt beslutade den 9 december 2009 att etablera en hemsida: www.sqsf.se. Den installerades den 15 februari 2010.

Fråga om trafikföringen inom området, och då särskilt på kajen, har aktualiserats genom underlag från och föredragning i styrelsen av representanter för bostadsrättsföreningarna Västra Saltsjön och Östra Saltsjön. Efter remiss till samtliga bostadsrättsföreningar och Elite Hotel Marina Tower tog styrelsen den 25 januari 2010 beslut enligt följande:

- Inga bussar ska få köra på kajen. Bussarna ska använda sig av busstorget.
- Tung trafik i övrigt som varutransporter och godstransporter till hotellet ska ske till busstorget. (Enstaka tunga transporter, till exempel flyttbilar får dock köra på kajen).

Våra anläggningar

Miljöstation

GA:101

Enligt anläggningsbeslutet ska det i den nedre delen av Sjökvärnsbacken finnas en miljöstation för området. Den anläggning som för närvarande står i Sjökvärnsbacken är provisorisk. Anläggningen ska vara klar senast 2010.

- I GA:101 deltar bostadsrättsföreningarna Inloppet, Mannagrynskvarnen, Mjölaren, Saltsjöqvarn 1, Stora Kvarnen, Utsikten 1, Utsikten 2, Västra Hamnplan, Västra Saltsjön och Östra Saltsjön samt Elite Hotel Marina Tower och Hospitalet.



- Taxibilar, limousiner och personbilar får köra men inte parkera på kajen.
- Lediga taxibilar får stå och vänta på busstorget innanför grindarna till hotellet.

Styrelsen kommer att ompröva detta beslut om trafiksituationen blir värre än den förväntade.

På grund av den stränga vintern har övertagandet av kajen framför hotellet och markområdena utmed vattnet fördröjts. Färdigställande med besiktning och överlämning till SQSF är planerat till juni månad. Fram till dess är NCC förvaltare av området och huvudman för våghållning, parkeringsbevakning, skyltning etcetera.

I samband med öppnandet av Elite Hotel Marina Tower bjöds alla styrelser i bostadsrättsföreningar och SQSF in till visning av hotellet den 18 februari 2010. Ett mycket uppskattat initiativ från hotellet. SQSF välkomnade den nya medlemmen med en gåva.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultaträkning och balansräkning, se sidan 13. På grund av ett tekniskt fel i den av NCC ursprungligen upprättade budgeten jämte allmän osäkerhet i det första verksamhetsårets budgetläggning, har det uppstått ett oplangerat överskott om 586 798 kronor för året. Delägarna har debiterats för mycket och beloppet skall återföras, varför det har upptagits som en skuld till delägare i balansräkningen. Något överskott finns därför inte att disponera.

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

| | |
|------------------|----------|
| Balanserad vinst | 0 kr |
| Årets vinst | <u>0</u> |
| | 0 kr |

Behandlas så att

till underhålls- och förnyelsefond

| | |
|------------------------|----------------|
| avsättes | 30 000 kr |
| i ny räkning överföres | <u>-30 000</u> |
| | 0 kr |

Enligt föreningens stadgar skall till förnyelse- och underhållsfond årligen avsättas minst 30 000 kronor. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resulträkning och balansräkning med tilläggsupplysningar, se sidan 13.



Verksamhetsberättelse för Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Juni 2009

Saltsjöqvarns samfällighetsförening

Styrelsen Saltsjöqvarns samfällighetsförening får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet för perioden från föreningens bildande till ordinarie föreningsstämma i juni 2009.

Information om verksamheten

Saltsjöqvarns samfällighetsförening bildades genom beslut vid förrättning 2008-11-25 som senare vann laga kraft.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta beslutade gemensambetsanläggningar.

Som bakgrund kan beskrivas att området Saltsjöqvarn är vackert beläget i Nacka kommuns nordvästra hörn och gränsar mot Stockholms kommun. Området avgränsas i stort av Hammarbykanalen, Värmdöleden, Hästholmsvägen, Västra Finnbodavägen och Saltsjöns inlopp till Stockholm. Exploatören NCC har genom avtal med Nacka kommun sedan år 2000 uppfört bostäder i området och successivt sålt dessa till nybildade bostadsrättsföreningar. Fram till samfällighetsföreningens bildande så sköttes de mer eller mindre färdigställda anläggningarna och de anläggningar som varit under uppförande av exploatören, som också är lagfärens ägare. Olika avtalsförhållanden och ekonomiska relationer har vartefter nya Brf bildats funnits mellan NCC och resp Brf.

Samfällighetsföreningen har inte haft någon verksamhet innan bildandet och kan därför inte heller ha något ekonomiskt ansvar för tiden dessförinnan. Föreningen ska därför inte belastas av några kostnader för 2008 eller tidigare.

Under det första halvåret har huvuddelen av arbetet i föreningen varit inriktat på att starta upp föreningen och att ta över förvaltningen på de två garagen; Utsikten och Inloppet. När det gäller garagen har det varit många frågor kring den tekniska statusen och föreningen har deltagit i flera besiktningar med NCC. Det har också varit en hel del administrativa frågor kring förvaltningen av garagen och en ekonomisk plan för förvaltningen har tagits fram. Det har samtidigt varit en hel del arbete med planeringen av kommande övertaganden av kvarvarande gemensambetsanläggningar. Generellt kan sägas att de gemensambetsanläggningar som föreningen ska ta över är väldigt omfattande och av många olika slag. För en samfällighetsförening av detta slag är det väldigt speciellt. Här ingår allmänna ytor som vägar, kajer och bergtunnlar. Det kan konstateras att det avtal som tecknats mellan NCC och Nacka kommun och den detaljplan kommunen fastställt lägger ett mycket stort ansvar på samfällighetsföreningen och dess medlemmar. Det är därför av största vikt att vi får en bra grund för detta. Vi har kommit en bra bit på väg i uppstarten och har nu också en med NCC överenskommen övertagandeplan för de kommande gemensambetsanläggningarna.

Stadgar

Saltsjöqvarns samfällighetsförenings stadgar är fastställda vid förrättningen 2008-11-25 och är registrerade hos Samfällighetsföreningsregistret.

Gemensamhetsanläggningar

Samfällighetsföreningen förvaltar två gemensamhetsanläggningar:

- Sicklaön GA:91; Garaget Utsikten
- Sicklaön GA:92; Garaget Inloppet

Planeringen är att samfällighetsföreningen från årsskiftet 2009/2010 ska förvalta de genom förrättningsbeslut 2009-04-20 bildade gemensamhetsanläggningarna:

- Sicklaön GA:98 ; Ledningsnät
- Sicklaön GA:99 ; Sopsugsanläggning
- Sicklaön GA:100 ; Kommunikationsnät, vägar, kaj, grönområden, mm
- Sicklaön GA:101 ; Miljöstation

Medlemmar

Medlem i samfällighetsföreningen är ägare till fastighet som har del i av föreningen förvaltat gemensamhetsanläggning. I samfälligheten kommer tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka kommun vara medlemmar; vilket innebär totalt 13 medlemmar. Då en bostadsrättsförening, hotellet och Hospitalet fortfarande är under uppförande så representeras dessa av idag lagfaren ägare NCC.

Medlemmarna är:

- Brf Saltsjöqvarn 1
- Brf Mjölaren
- Brf Mannagrynskvärnen
- Brf Inloppet
- Brf Utsikten 1
- Brf Utsikten 2
- Brf Västra hamnplan
- Brf Östra Saltsjön
- Brf Västra Saltsjön
- Brf Stora Kvarnen (idag NCC)
- Hotell Stora Kvarnen (idag NCC)
- Verksamhet Hospitalet (idag NCC)
- Nacka kommun

Samfällighetsföreningens förvaltning av gemensamhetsanläggningarna fördelas på medlemmarna enligt i förrättningarna fastställda andelstal.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Ingarö kontorstjänst.

Teknisk förvaltning mm

Garagen Utsikten och Inloppet sköts administrativt av Q-Park enligt avtal tecknat med NCC. Övervakning sker av G4S. Den tekniska förvaltningen av garagen sköts av NKG Fastighetsservice AB.

Styrelse

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------|---|-------------|
| Ledamöter | Ingegerd Hedmark | Ordförande |
| | Kjell-Åke Averstad | Sekreterare |
| | Gunnar Huss | Kassör |
| | Dan Rasmusson | |
| | Bo Rehn | |
| | Göran Wijkmark | |
| | Jan Larsson | |
| Suppleanter | Peter Mattson | |
| | Lars-Åke Fredberg | |
| | Roland Malmbjer | |
| | Bo Blåeldh | |
| | Frida Fredell (har på egen begäran avgått under perioden) | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande tillsammans med en ordinarie ledamot.

Styrelsen har under perioden 25 november 2008- 11 juni 2009 haft sju protokollförda möten, varav ett konstituerande möte och sex styrelsemöten. En protokollförd extra stämma har hållits. Styrelsen har sinsemellan fördelat arbetet och har bl a bildat ett särskilt garageutskott.

Revisor

Val av revisor sker vid årsstämman den 11 juni 2009. Till revisorsuppleant är Anders Ohrbeck föreslagen.

Föreningens ekonomi

Samfällighetsföreningens ekonomiska verksamhet följer vid extra stämma 2009-02-10 fastställda inkomst- och utgiftsstat samt debiteringslängd.

Nacka den 11 juni 2009-06-11


Ingegerd Hedmark


Kjell-Åke Averstad


Gunnar Huss


Dan Rasmusson


Bo Rehn


Göran Wijkmark


Jan Larsson

Resultaträkning

för perioden den 25 november 2008–den 31 december 2009

| | | |
|--|-----------------|-------|
| Debitering delägare enligt fastställd debiteringslängd | 1 135 004 | |
| Att återföras till delägarna | <u>-586 798</u> | |
| | 548 206 | |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | |
| Förvaltningskostnader | -395 063 | Not 1 |
| Personalkostnader | <u>-153 143</u> | Not 2 |
| Summa | -548 206 | |
| Resultat före skatt | 0 | |
| Årets resultat | 0 | |

Balansräkning

per den 31 december 2009

TILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | |
|--|----------------|-------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 327 | Not 3 |
| Kassa och bank | <u>774 470</u> | |
| Summa omsättningstillgångar | 787 797 | |
| Summa tillgångar | 787 797 | |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

| | | |
|--------------------|---|--|
| Summa eget kapital | 0 | |
|--------------------|---|--|

Skulder

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|----------------|-------|
| Leverantörsskulder | 2 698 | |
| Skulder till delägarna | 586 798 | |
| Övriga skulder | 69 143 | Not 4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | <u>129 158</u> | Not 5 |
| Summa skulder | 787 797 | |
| Summa eget kapital och skulder | 787 797 | |

Ställda säkerheter: inga

Ansvarsförbindelser: inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter • Alla belopp i kronor

NOT 1 FÖRVALTNINGSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Reparationer och underhåll | 13 206 |
| Driftskostnader | 67 594 |
| Elkostnader garage | 255 856 |
| Övriga driftskostnader | 14 880 |
| Administrationskostnader* | <u>43 527</u> |
| Summa | 395 063 |

*Varav revisionskostnad 14 000 kronor.

NOT 2 PERSONAL

| | |
|---------------------|---------------|
| Styrelsearvode | 120 000 |
| Arbetsgivaravgifter | <u>33 143</u> |
| Summa | 153 143 |

NOT 3 FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Försäkringspremier | 10 629 |
| Fastighetsskötsel för januari 2010 | <u>2 698</u> |
| Summa | 13 327 |

NOT 4 ÖVRIGA SKULDER

| | |
|--|---------------|
| Innehållen källskatt för styrelsearvoden | 36 000 |
| Arbetsgivaravgifter | <u>33 143</u> |
| Summa | 69 143 |

NOT 5 UPPLUPNA KOSTNADER

| | |
|--|---------------|
| Obetald el för andra halvåret 2009 | 84 877 |
| Reparation garagedörr | 7 781 |
| Upplupen kostnad för revision | 14 000 |
| Upplupen kostnad för ekonomisk förvaltning | <u>22 500</u> |
| Summa | 129 158 |

Nacka den 19 maj 2010

Gunnar Huss

Peter Mattsson

Kjell-Åke Averstad

Göran Wijckmark

Bo Rehn

Olle Norrby

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 maj 2010

Thomas Jerndal
Godkänd revisor

Anders Ohrbeck
Förtroendevald revisor

Originalet är i vederbörlig ordning undertecknat av styrelseledamöterna och påtecknat av revisorerna.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening

Org.nr. 717910-8803

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Saltsjöqvarns samfällighetsförening för räkenskapsåret 2008-11-25–2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2010

Thomas Jerndal
Godkänd revisor

Anders Ohrbeck
Förtroendevald revisor

Saltsjöqvarns Samfällighetsförening • Sjökvärnsbacken 4 • 131 71 Nacka

Besök gärna vår hemsida www.sqsf.se • Mejla frågor och synpunkter till info@sqsf.se